

東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2016」発表

2016年新築一戸建て住宅の分譲戸数を調査 マンションと比べ供給は拡大傾向 各圏域で増加傾向

新築一戸建て価格は前年比で首都圏が+3.3% 近畿圏が-0.1% 中部圏は+0.4%とマンションと比べて変動が小さい

●都道府県別新築一戸建て住宅&マンション分譲戸数

新築一戸建ては2016年に全国で151,744戸分譲された。2015年の142,943戸と比べ+6.2%増加した。同年の新築マンションの分譲戸数は92,122戸なので全国で1.55倍の新規供給量を持っていることがわかる。また新築マンションは前年比+2.5%の増加に留まっており、一戸建ての増加率が高くなっている。首都圏では2016年に83,474戸が分譲され、前年の78,598戸と比べ+6.2%増加した。全国の分譲戸数の55.0%が首都圏に集中する。これは新築マンションの首都圏シェア53.7%よりも高い数値である。近畿圏では2016年は25,242戸が分譲された。前年の24,437戸と比べ+3.3%増加した。大阪府では13,144戸が分譲され12,156戸の新築マンションの戸数を超えている。他の府県もマンションより多く新規供給されている。

中部圏は伝統的に一戸建て住宅が“終の棲家”として認識されており、新規供給戸数も多く、2016年は17,821戸が分譲された。これは前年の16,824戸と比べ+5.9%増加している。新築マンションの5,293戸の実に3.18倍の供給があった。中でも愛知県は2016年に12,741戸が新規分譲されたが、新築マンションは3,720戸に留まっているためマンションの3.43倍の一戸建て住宅が新規供給されたことになる。

全国都道府県別 新築・中古一戸建て住宅供給戸数

(単位: 戸数)

	新築			中古				新築			中古		
	2015年	2016年	16年前年比	2015年	2016年	16年前年比		2015年	2016年	16年前年比	2015年	2016年	16年前年比
北海道	440	498	113.2%	1,763	1,726	97.9%	滋賀県	1,078	1,205	111.8%	1,507	1,535	101.9%
青森県	55	168	305.5%	205	263	128.3%	京都府	3,100	2,620	84.5%	3,417	3,363	98.4%
岩手県	310	300	96.8%	315	342	108.6%	大阪府	13,066	13,144	100.6%	10,766	10,408	96.7%
宮城県	2,361	3,285	139.1%	855	1,052	123.0%	兵庫県	5,041	5,310	105.3%	4,601	4,577	99.5%
秋田県	25	50	200.0%	145	224	154.5%	奈良県	2,042	2,759	135.1%	1,434	1,388	96.8%
山形県	490	558	113.9%	189	257	136.0%	和歌山県	110	204	185.5%	574	673	117.2%
福島県	511	886	173.4%	347	367	105.8%	近畿圏	24,437	25,242	103.3%	22,299	21,944	98.4%
東北	3,752	5,247	139.8%	2,056	2,505	121.8%	鳥取県	25	42	168.0%	162	137	84.6%
茨城県	1,622	2,267	139.8%	1,008	1,044	103.6%	島根県	2	3	150.0%	38	57	150.0%
栃木県	1,668	1,768	106.0%	666	733	110.1%	岡山県	534	579	108.4%	855	918	107.4%
群馬県	2,072	2,225	107.4%	1,153	1,054	91.4%	広島県	4,089	3,473	84.9%	1,809	1,711	94.6%
北関東	5,362	6,260	116.7%	2,827	2,831	100.1%	山口県	368	582	158.2%	666	604	90.7%
埼玉県	21,649	23,960	110.7%	7,424	7,815	105.3%	中国	5,018	4,679	93.2%	3,530	3,427	97.1%
千葉県	11,670	13,066	112.0%	5,838	6,606	113.2%	徳島県	112	213	190.2%	558	663	118.8%
東京都	25,194	25,943	103.0%	6,944	7,077	101.9%	香川県	259	430	166.0%	759	724	95.4%
神奈川県	20,085	20,505	102.1%	7,942	7,801	98.2%	愛媛県	270	303	112.2%	1,119	967	86.4%
首都圏	78,598	83,474	106.2%	28,148	29,299	104.1%	高知県	418	338	80.9%	532	351	66.0%
新潟県	221	245	110.9%	731	675	92.3%	四国	1,059	1,284	121.2%	2,968	2,705	91.1%
富山県	224	262	117.0%	520	527	101.3%	福岡県	4,131	3,458	83.7%	2,774	2,750	99.1%
石川県	543	543	100.0%	541	445	82.3%	佐賀県	395	337	85.3%	637	533	83.7%
福井県	74	266	359.5%	163	177	108.6%	長崎県	128	104	81.3%	859	770	89.6%
山梨県	165	115	69.7%	257	287	111.7%	熊本県	462	661	143.1%	913	928	101.6%
長野県	225	277	123.1%	450	450	100.0%	大分県	201	202	100.5%	412	509	123.5%
北陸・中部	1,452	1,708	117.6%	2,662	2,561	96.2%	宮崎県	93	68	73.1%	344	353	102.6%
岐阜県	1,727	1,470	85.1%	1,231	1,403	114.0%	鹿児島県	497	470	94.6%	846	680	80.4%
静岡県	2,846	3,013	105.9%	1,782	1,849	103.8%	九州	5,907	5,300	89.7%	6,785	6,523	96.1%
愛知県	11,565	12,741	110.2%	3,573	3,698	103.5%	沖縄県	94	231	245.7%	32	33	103.1%
三重県	686	597	87.0%	933	1,184	126.9%	全国	142,943	151,744	106.2%	80,589	81,688	101.4%
中部圏	16,824	17,821	105.9%	7,519	8,134	108.2%							

●2016年 三大圏域別新築・中古一戸建て住宅の価格動向

首都圏の新築一戸建て住宅の2016年の一戸平均価格は3,659万円で、2015年の3,542万円と比べ+3.3%上昇した。一戸平均価格は前年の変動率の+0.6%と比べやや強含んだ。首都圏の新築マンションの一戸平均価格は2016年に-1.9%下落したことを考えると、一戸建て価格は極めて安定推移していると言える。一方、中古一戸建て住宅の2016年の一戸平均価格は2,994万円で、2015年の2,894万円と比べ+3.5%上昇した。一戸平均価格は前年の変動率の+1.4%と比べやや強含んだ。同年に中古マンションの一戸平均価格は+8.4%上昇したことと比べると、一戸建て価格は極めて安定推移している。

近畿圏の新築一戸建て住宅の2016年の一戸平均価格は2,954万円で、前年の2,956万円と比べ-0.1%下落と概ね横ばいで推移した。一戸平均価格は2015年の変動率の+2.5%と比べやや弱くなっている。近畿圏の新築マンションの一戸平均価格は2016年に+0.2%上昇したことと比較すると、一戸建て価格もマンション価格も2016年はほとんど変動しなかったことがわかる。一方で、中古一戸建て住宅の2016年の一戸平均価格は2,065万円で、前年の2,029万円と比べ+1.8%上昇した。一戸平均価格は2015年の変動率の+2.1%と比べやや伸びが鈍化した。近畿圏の中古マンションの一戸平均価格は2016年に+7.0%上昇したことと比較すると、一戸建て価格は極めて小幅な変動に留まったことがわかる。

中部圏の新築一戸建て住宅の2016年の一戸平均価格は2,936万円で、2015年の2,923万円と比べ+0.5%上昇した。一戸平均価格は前年の変動率の+2.3%と比べやや伸びに欠ける動きとなった。中部圏の新築マンションの一戸平均価格は2016年に-32.2%下落したことと比べると、一戸建て価格は極めて安定推移している。一方、中古一戸建て住宅の2016年の一戸平均価格は2,036万円で、前年の1,964万円と比べ+3.7%上昇した。一戸平均価格は前年の変動率の+1.9%と比べやや強含んだと言える。中部圏の中古マンションの一戸平均価格は2016年に+5.3%上昇したことと比して、一戸建て価格もマンション価格に近い伸びを示したことがわかる。

三大都市圏 新築・中古一戸建て住宅の価格と土地面積・建物面積の推移

圏域		新築				中古			
		2015年	15年前年比	2016年	16年前年比	2015年	15年前年比	2016年	16年前年比
首都圏	一戸平均価格(万円)	3,542	0.6%	3,659	3.3%	2,894	1.4%	2,994	3.5%
	平均土地面積(m ²)	115.0	1.2%	116.5	1.3%	130.6	1.2%	131.0	0.3%
	平均建物面積(m ²)	99.3	0.7%	100.1	0.8%	100.1	-0.4%	100.2	0.1%
近畿圏	一戸平均価格(万円)	2,956	2.5%	2,954	-0.1%	2,029	2.1%	2,065	1.8%
	平均土地面積(m ²)	113.4	0.0%	116.7	2.9%	122.0	1.1%	123.6	1.3%
	平均建物面積(m ²)	99.1	-0.1%	99.7	0.6%	101.1	0.6%	101.4	0.3%
中部圏	一戸平均価格(万円)	2,923	2.3%	2,936	0.5%	1,964	1.9%	2,036	3.7%
	平均土地面積(m ²)	151.7	0.5%	152.7	0.7%	172.2	0.5%	171.9	-0.2%
	平均建物面積(m ²)	105.7	1.1%	105.3	-0.4%	108.8	0.0%	109.4	0.6%

一戸建て住宅調査対象の条件：①敷地面積50～300m²の物件 ②最寄り駅からの所要時間が徒歩30分以内かバス20分以内の物件 ③木造 ④土地・建物ともに所有権の物件

対象地域：全国

地域区分：【首都圏】東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県

【近畿圏】大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県

【中部圏】愛知県 岐阜県 三重県 静岡県